

BY- OG BOKVALITET – 28. SEPTEMBER 2010

BILDE 1.

Trengs en nasjonal byfortettingspolitikk?

Dersom målet utelukkende er å fortette byen med nye boliger, er svaret nei. Det greier utbyggerne selv. Men om vi forutsetter at fortettingen skal skje på en måte som:

- Gir et minst mulig økologisk fotavtrykk
- som sikrer sosial bredde og mangfold i befolkningen
- motvirker segregering og gettodannelser
- Med en kulturell og sosial infrastruktur som gjør hele byen reelt tilgjengelig for alle
- er svaret det motsatte – ja!

Jeg har ikke flere svar. Men jeg har noen spørsmål jeg ikke har funnet svar på selv. Det skal være en diskusjon etter disse tre siste innleggene, og det er mange kloke mennesker i salen, og derfor har jeg lyst til å lufte disse undringene mine.

BILDE 2

Og jeg gjør det under sterk påvirkning av Bjørnstjerne Bjørnsons – det er tross alt Bjørnson-år i år.

1. Innledende manøver

BILDE 3

Statistisk sentralbyrå viser på sin hjemmeside dette diagrammet. Det gjengir den relative veksten i konsumprisindeksen, byggekostnadsindeksen og boligprisindeksen fra 1993 til 2009.

Med utgangspunkt 100 i 1993, har konsumprisindeksen steget til 140 –40 %.

Byggekostnadene for boliger har i samme periode steget til omtrent 175, tilsvarende 75 %. Men det er ingenting mot boligprisene - den prisen boligkjøperne må betale. Den har steget fra 100 til ca 370. Eller en økning på 270 %. Jeg antar det gjelder både nye og brukte boliger.

Hva skyldes og hva forteller den økende og betydelige differansen mellom byggekostnader og boligpriser? Tomtekostnader som ikke er regnet inn? Utbyggernes fortjeneste? Det er plass til mange utgifter og mye fortjeneste mellom 70 og 270 %. Om differansen i 2009 er nødvendig, betyr det at boliger før den tid ble solgt med tap?

Er boligene nødvendigvis dyre? Er statistikken gal? Henvendelser rettes i så fall til SSB.

2. Boligbehovet

BILDE 4.

Mer statistikk. Med de forrige kurvene i hukommelsen.

Dette er igangsatte boliger i samme periode. Det er ingen sammenheng med de første kurvene. Finnes det en annen sammenheng?

Hvorfor bygges det boliger? For å skaffe folk tak over hodet, skulle vi tro. Og i så fall burde det være mulig å se sammenhenger mellom byggingen og befolkningsutviklingen.

BILDE 5.

Disse kurvene har jeg tegnet selv på grunnlag av statistikk fra SSB. Den øverste viser antallet ferdigstilte boliger fra 1983 til 2009. Nederst ser vi befolkningstilveksten. Den øker jevnt, litt brattere de siste årene. Boligkurven har et noe mer frivolt forløp. Det er ingen jevn takt i byggingen. Det er ingen sammenheng her heller.

Vi vet selvfølgelig hva som er sammenhengen. Nøkkelen er den første kurven jeg viste, den som viser økningen i boligprisindeksen. Utbyggerne bygger ikke flere boliger enn de kan få solgt til den prisen de vil ha. Og antallet reelle kjøpere gjenspeiler ikke befolkningsvekst eller interne flyttestrømmer, men rentenivå, usikkerhet om de økonomiske utsiktene og bankenes utlånsvilje osv.

Prisen bestemmes ikke av etterspørselen, men prisen bestemmer tilbudet.

Markedets dynamikk påvirker ikke prisen. Det er bare tilbudet som varierer – antallet boliger som blir bygd.

Hvis ikke mange nok har råd til å betale det utbyggerne vil ha for boligene, kan kapitalen plasseres andre steder, i andre markeder. Utbyggerne må ikke investere i boliger, de må ikke bygge.

Kjøperne har ikke noe valg – bortsett fra å godta at de ikke får tak i den boligen de mener de trenger. De kan bare la være å kjøpe, men det hjelper ikke på prisene på nye boliger. De kan ikke påvirke markedet, de er maktesløse. Markedet er asymmetrisk i sin fordeling av makt og avmakt.

BILDE 6

Det er ikke sosiale eller velferdsbegrunnede ambisjoner og målsettinger som avgjør hvor mange nye boliger som bygges, men strategiske investeringsbeslutninger. Og strategien er å sikre fortsatt høye boligpriser.

Det ser ut som om strategien har lyktes – med en stigning på 270 % i et tidsrom der byggekostnadene har steget med 70%.

3. Høye priser er et sunnhetstegn!

Er dette et problem? Ikke for Statsministeren. For en god stund siden meldte han at vi nesten kunne friskmelde økonomien etter krisa i 2008 – boligprisene er på veg oppover igjen.

Vi jubler over billigere ferier, mat, klær og forbruksvarer. Det er annerledes med boligene. Dyrere boliger er et sunnhetstegn, i følge statsministeren. Naturligvis er det hyggelig at folk har mer penger å bruke? Men skal vi av den grunn bejuble at boligprisene stiger?

Ja, mener de politiske myndighetene når de opprettholder systemet med subsidierte renter og dagens boligbeskatning. Det bidrar til å presse prisene ytterligere opp. Investering i bolig er den beste sparingen som finnes. Naturlig nok tiltrekker markedet seg også aktører som ikke trenger boligen til annet enn å spekulere med. Boligen er omdefinert fra å være et nødvendighetsprodukt til en spekulasjonsvare, det viktigste spare- og formuesproduktet vi har.

4. Infrastruktur

Det er enda et moment som bidrar til høye boligpriser. Større boligutbygginger må finansiere offentlige uterom, infrastruktur, gater, parker og plasser. For noen år siden ville en kommune også at en utbygger skulle betale for en ny skole. Og det er kjøperne som til slutt må betale. I Bjørvika må hver boligkjøper betale ca 3000 kroner pr kvm. Er det rimelig?

Det som anlegges av offentlige fellesrom er et gode som alle nyter godt av. Det stilles strenge krav til utformingen for å unngå et inntrykk av privatisering som ekskluderer de som ikke bor i det aktuelle området. Men når dette er fellesgoder, hvorfor skal vi ikke gå sammen om å finansiere godene? Hvorfor skal ikke jeg være med og betale for de nye parkene og plassene som jeg om noen år kan bruke i Bjørvika?

Praksisen er dypt usolidarisk, og bidrar sitt til at boligprisene forblir høye.

5. Slutning

Jeg har forsøkt å finne ut om noen i SSB har studert **det faktiske boligbehovet**. Noe behov finnes ikke, er svaret. Begrepet behov antyder en objektivitet som ikke finnes i boligmarkedet. Vår atferd i det markedet er styrt av **preferanser**. Preferansene er naturligvis forskjellige; sentralt eller usentralt, stort eller lite, dyrt eller billig, eie eller leie. Men under disse ulike preferansene ligger det faktum at en voksende befolkning skaper et faktisk, et objektivt behov for flere boliger. Et eller annet sted må jo folk bo!

Og med en viss rett kan det kanskje innvendes at ikke alle nødvendigvis har krav på å få handle i tråd med sine primære preferanser. Det betyr i klartekst at de fleste av oss må finne seg i at vi ikke kan bo i de mest attraktive områdene i byene. Jeg sier kanskje, for det er mulig å argumentere for at et solidarisk, likestilt og demokratisk samfunn burde gi alle den samme retten til å bosette seg hvor de ønsker.

La oss likevel akseptere at denne retten ikke nødvendigvis skal sikres. Men når temaet er byfortetting, og dersom vi er enige om at fortettingen må ha andre mål enn å stable flest mulig på minst mulig plass, bør vi ikke da legge forholdene til rette for at flest mulig forskjellige beboere får størst mulig valgfrihet? For å sikre den sammenblandingen av ulike mennesker som vi gjerne holder fram som et mål for all byutvikling.

Jeg kan ikke se byggingen og omsetningen av boliger i dag kan sikre at vi når et slikt mål. Skal vi få til en fortetting av byene som er reelt bærekraftig, må noen intervensjoner i boligmarkedet. Dersom det er myndighetene som gjør det, kalles det politikk.

Hvordan dette skal gjøres aner jeg ikke. Jeg innser at inngrep i et marked, også boligmarkedet, har konsekvenser som vi kanskje ikke overskuer og kan medføre kostnader – for det offentlige. Regulering av markeder er ingen vintersak, og dereguleringen boligmarkedet åttitallet var en velsignelse, hører vi ofte nok. Tidligere reguleringer hadde sikkert en rekke uheldige konsekvenser. Men det betyr ikke at alle former for regulering er umulig. Om én medisin ikke virker, lar ikke legen pasienten dø uten videre av den grunn, men prøver ut andre medisiner.

I *Arkitektur.nå*, regjeringens politikkdokument, står det at arkitektur er "en vital komponent i viktige statlige programområder som bolig- og bygningspolitikk, ----". Og så står det ikke mer om boligpolitikk. Ingenting om den mangelen på sosial logikk og ansvarlighet som preger boligbyggingen, ingenting om et marked som ikke fungerer og slett ingenting om en nasjonal byfortettingspolitikk.

Det boligutvalget som regjeringen har nedsatt for å se på den sosiale boligbyggingen har fått beskjed om ikke å diskutere skatteregimet og ikke fremme forslag som påfører staten økte kostnader. Og når det ikke er direkte uventet, er det fordi vi er blitt vant til politikere som ikke evner eller våger å ta fatt i de problemene som krever mer enn overfladiske betraktninger og kledelig bekymring. En svært sentral AP-politiker omtalte for noen år siden myndighetenes innsats i boligbyggingen som sponsing.

BILDE 7

Og så var det salige Bjørnstjerne.

Den beste *utenrikspolitikk, er ingen utenrikspolitikk at have*, sa han en gang, og snakket varmt for nøytralitetslinjen.

Det ser ut som om politikerne tenker på samme måten om boligbyggingen. Den beste boligpolitikk, er ingen boligpolitikk å ha. Og tror med det at de forholder seg nøytrale. *Men å la markedet få styre, er også en form for politikk.*

Takk for meg